

**PAGLIA**  
&  
**ASSOCIATI**



COMPETENZA E  
PROFESSIONALITÀ  
DAL 1987

**Consulenza & formazione**

Via Ottava Società Case 8/10

16153 GENOVA

Tel. 010 6512078

Cell. 3398588871

[info@pagliaeassociati.it](mailto:info@pagliaeassociati.it)

[www.pagliaeassociati.it](http://www.pagliaeassociati.it)

## **CORSO DI FORMAZIONE e CERTIFICAZIONE**

de

### **“Il valutatore immobiliare”**

**Conforme alla Norma UNI 11558:2014**

**Villa UMBRA GIUGNO 2015**

**Il corso, a seguito del superamento di un esame, consente di acquisire  
la Certificazione della figura professionale di**

**“Valutatore immobiliare”**

Istituita dall'Organismo di certificazione



*Certificazione destinata a persone in possesso dei requisiti stabiliti dalla norma UNI 11558:2014*

La recente definizione della **NORMA UNI 11558** afferente la professione del **VALUTATORE IMMOBILIARE** comporta la necessità di approfondire anche sul piano pratico operativo tutti i contesti suggeriti dal medesimo progetto. Nel nostro lavoro, la principale difficoltà consiste nel riuscire ad applicare alle procedure di stima tutti i principi e gli orientamenti dottrinali di cui agli IVS (International Valuation Standards), al Codice delle Valutazioni Immobiliari [Italian Property Valuation Standard] e di tutte le ulteriori normative ad adesione volontaria gradatamente intervenute. Il Market Comparison Approach nella pratica quotidiana, presenta criticità operative non sempre superabili. Tali problematiche spaziano dalla difficoltà di recupero dei dati attinenti i possibili comparables alla difficoltà di individuare con assoluta probabilità tutti i diversi competitor; dalla difficoltà di riallineamento cronologico dei contratti individuati alla necessità di applicare a contesti poco conosciuti eventuali coefficienti di ragguglio.

Le difficoltà si ampliano notevolmente a fronte della necessità di dover fare ricorso a processi estimativi affini al cosiddetto Income Approach o all'ancor più complesso Cost Approach.

**Prepararsi all'esame di VALUTATORE IMMOBILIARE significa apprendere e saper applicare ogni dettaglio della scienza estimativa.**

**Oggi nasce il primo appuntamento finalizzato a questo scopo.**

Un intero seminario di due giorni dedicato al completo approfondimento di ogni metodologia estimativa.

**Un corso pratico ed efficace arricchito da oltre 150 slide interamente commentate**, un excursus coinvolgente dal taglio estremamente professionale capace di trasmettere ogni minimo dettaglio sulla materia estimativa

**Al termine del percorso si svilupperà la sessione d'esame ai fini della Certificazione di "Valutatore Immobiliare" secondo il Regolamento KIWA CERMET Italia per la certificazione del personale.**

## Docente

**FLAVIO PAGLIA** Laureato in Scienze Politiche è tuttora Responsabile della 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 e per l'Università di Genova.

Consulente in materia patrimoniale per la Corte dei Conti Liguria e diversi Enti Locali e società private è CTU del Tribunale di Genova e Membro della Commissione Provinciale Indennità Espropri.

## Destinatari

Il corso e il conseguimento dell'esame finale è rivolto all'intero mondo del Real Estate. Architetti, Ingegneri, Geologi, Agronomi, Geometri, Periti Edili, Operatori e mediatori Immobiliari, Esperti in Real Estate, Dipendenti pubblici del Servizio Patrimonio e più in generale a quanti interessati ad elevare la propria professionalità estimativa al più alto livello di eccellenza conseguibile.

## Certificazione

**Per chi sosterrà e supererà gli esami è previsto il rilascio di un attestato di qualificazione come Valutatore immobiliare rilasciato da KIWA CERMET Italia.**

## Contenuti del corso

### 1° Giorno ORE 8 di lezione

La finalità di stima, la diversità delle stime, Oggetto della stima e criticità connesse, Scopo della stima, ovvero il motivo per cui si ricerca un determinato valore, Destinazione economica del bene, Presenza di mercato, Ordinarierietà o straordinarietà degli operatori, Complementarietà del bene rispetto ad altre proprietà dell'operatore, Ciclo edilizio ed equilibrio/costi redditività, Concetto di ordinarierietà dell'immobile e di straordinarietà dell'immobile, Le principali straordinarietà dell'immobile e come valutarle in stima, Differenza tra stima dell'immobile e giudizio di congruità, Concetto di utilità marginale e di utilità marginale incidente, Il monopolio bilaterale, l'oligopolio e le altre forme di mercato derivate [la stima nei casi di].

Dossier edificio: l'identificazione dei dati fondamentali per la redazione della stima e la loro raccolta, Analisi Quadro catastale, l'importanza, le criticità connesse, le ricadute sulla valutazione, Analisi Quadro urbanistico, l'importanza, le criticità connesse, le ricadute sulla valutazione, Analisi Quadro giuridico amministrativo, l'importanza, le criticità connesse, le ricadute sulla valutazione, Analisi Quadro vincolistico, l'importanza, le criticità connesse, le ricadute sulla valutazione, Sviluppo dei dati e loro incidenza nella valutazione dell'immobile, Il confronto con gli uffici Pubblici e dove individuare i dati necessari

## 2° giorno ORE 8 di lezione

Market Comparison Approach, Le fasi del percorso, Le caratteristiche degli immobili, La tabella dei dati, La tabella dei valori marginali e del prezzo medio marginale, Tabella dei valori marginali, Correzione dei prezzi iniziali, I pesanti limiti del Market Comparison Approach, La stima sintetica comparativa, I coefficienti di differenziazione, Le tabelle dei coefficienti di differenziazione, Come individuare i valori di mercato, Quando applicare il Market Comparison Approach e/o il criterio sintetico comparativo.

Income approach, Condizioni necessarie per applicare la capitalizzazione dei redditi, La determinazione del saggio di capitalizzazione: percorso sintetico ed analitico, I limiti del processo per Income approach, I fondi immobiliari e la valutazione dei beni da conferire.

## 3° giorno Ore 4 di lezione

Valore di trasformazione e Cost approach, Analisi, dimensionamento e peculiarità de: costo di costruzione, spese generali, sistemazioni esterne, progettazione e direzione lavori, imprevisti e varianti, oneri di urbanizzazione, profitto dell'imprenditore, intermediazione immobiliare costo del denaro, linea di credito, ecc...

Costo di gestione dei beni invenduti, Valore di incidenza area, Scorpo dell'edificabilità del suolo e mobilità territoriale del valore di tale edificabilità, L'importanza di costruire per lotti funzionali, Ammortamento dei costi di trasformazione di un immobile messo a reddito, Vetustà funzionale, tecnologica: come valutare il deprezzamento nella filiera per cost approach, Coefficienti di degrado, Congruità delle trasformazioni urbane private e pubbliche, Percorsi di congruità.

