

## Corso

### **“Il valore immobiliare e la sua valutazione”** **Tecniche e metodologie: dal locale agli standard internazionali**

**Mercoledì 15 marzo 2017**

**Mercoledì 22 marzo 2017**

**Mercoledì 29 marzo 2017**

**Mercoledì 5 aprile 2017**

**dalle ore 14.30 e alle ore 18.30**

**Sala Conferenze Ordine degli Architetti P.P.C. di Venezia  
Isola del Tronchetto, 14 – 30135 Venezia**

Coordinatori Scientifici e referenti del corso:

**Silvia Bortolozzo**

Consigliere del Ordine Architetti P.P.C. della provincia di Venezia e presidente della Fondazione Architetti, P.P.C. della provincia di Venezia

**Aurelio Zennaro**

Consigliere del Ordine Architetti P.P.C. della provincia di Venezia e segretario della Fondazione Architetti, P.P.C. della provincia di Venezia

Docente:

**Antonella Faggiani**

Dottore di ricerca in Estimo ed Economia Territoriale e professore a contratto di valutazione economico finanziaria dei progetti nell'Università IUAV di Venezia. Dal 2006 è Professional member di Royal Institution of Chartered Surveyors e dal 2016 RICS External Examiner presso il Master of Real Estate Management, Politecnico di Milano.

Il Corso è rivolto agli architetti e più in generale ai professionisti che operano a varie scale sul territorio e che si confrontano con temi che rimandano alle modalità di formazione del valore immobiliare e alla sua valutazione. In questa prospettiva, il corso rappresenta un'opportunità di un approfondimento delle principali innovazioni contenute negli Standard internazionali di valutazione immobiliare allo scopo di aggiornare e migliorare la qualità delle prestazioni negli ambiti tecnico decisionali che richiedono competenze connesse alla valutazione.

Il corso intende dotare i partecipanti degli strumenti teorici ed operativi per elaborare e analizzare le valutazioni immobiliari in linea con gli standard internazionali di valutazione e quindi in coerenza con le specifiche raccomandazioni tecniche emanate da istituzioni europee ed italiane (BCE, Banca d'Italia, ABI e, più di recente, l'UNI).

Il corso viene effettuato con riferimento agli standard internazionali International Valuation Standard ([www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)) e degli Standard Professionali di valutazione RICS ([www.rics.org](http://www.rics.org)). Al fine di elevare il grado di apprendimento delle nozioni tecniche fornite il corso prevede momenti seminariali di discussione intorno alle esperienze dei partecipanti.

## PROGRAMMA

### 1° MODULO: mercoledì 15 marzo 2017

**Ore 14:15 Registrazione dei partecipanti**

**Ore 14:30 Apertura lavori**

La prima sezione ha carattere introduttivo e di comparazione critica con la disciplina estimativa italiana. I principali contenuti:

- Cosa sono gli standard di valutazione: la struttura degli International Standard e la sintesi dei contenuti; la relazione con gli altri Standard;
- I concetti generali: oggettività, comparazione, prezzo/valore/costo;
- Le basi di valore (valore di mercato, valore d'investimento, fair value, valore speciale, valore complementare, ecc..);
- Il ruolo delle assunzioni e delle assunzioni speciali;
- L'incarico di valutazione: la formalizzazione e il documento di valutazione;
- Gli approcci alla valutazione: di mercato, reddituale e di costo.

**Ore 18:30 Conclusione lavori**

### 2° MODULO: mercoledì 22 marzo 2017

**Ore 14:15 Registrazione dei partecipanti**

**Ore 14:30 Apertura lavori**

La seconda parte introduce l'impiego dei modelli finanziari per la valutazione e il rapporto con il mercato:

- La definizione di modello finanziario (DCF);
- I diversi ambiti di applicazione;
- L'impiego nell'ambito della stima del valore di un bene nella prospettiva della trasformazione;
- Aspetti operativi (stima delle entrate/ricavi; costi; attualizzazione e stima del saggio).

**Ore 18:30 Conclusione lavori**

### 3° MODULO: mercoledì 29 marzo 2017

**Ore 14:15 Registrazione dei partecipanti**

**Ore 14:30 Apertura lavori**

La terza parte si concentra sull'approccio reddituale e le sue diverse declinazioni (capitalizzazione diretta, modelli finanziari per la valutazione del valore di mercato):

- La relazione tra reddito e valore;
- La capitalizzazione diretta a redditi illimitati e limitati. Differenze, riflessi sul valore;
- I saggi di capitalizzazione e i saggi di attualizzazione: la definizione dei saggi, il significato e gli ambiti d'impiego;
- L'impiego dei modelli finanziari per la valutazione: la stima del valore di un bene a reddito.

**Ore 18:30 Conclusione lavori**

### 4° MODULO: mercoledì 5 aprile 2017

**Ore 14:15 Registrazione dei partecipanti**

**Ore 14:30 Apertura lavori**

La quarta parte affronta l'approccio di costo e i suoi ambiti applicativi e chiude il ciclo di incontri.

Gli argomenti:

- Il principio economico alla base dell'approccio (il costo di ricostruzione/riproduzione deprezzato);
- Le componenti del costo di ricostruzione/riproduzione;
- Il significato e le componenti del deprezzamento.

La conclusione del corso si concentra sulla riconciliazione degli approcci e il ruolo della valutazione nel mercato e per i partecipanti al mercato. Focus su proprietario immobiliare; sviluppatore/soggetto attuatore; investitore immobiliare e gestore immobiliare.

**Ore 18:30 Conclusione lavori**