



DIPARTIMENTO DI PIANIFICAZIONE DESIGN  
TECNOLOGIA DELL'ARCHITETTURA



SAPIENZA  
UNIVERSITÀ DI ROMA



**miru**

Corso di Perfezionamento in  
MERCATO IMMOBILIARE E RIGENERAZIONE URBANA

Con il patrocinio di



Dipartimento di Architettura (Diarc)  
Centro Interdipartimentale di Ricerca in Urbanistica Alberto Calza Bini  
Corso di Perfezionamento in Mercato Immobiliare e Rigenerazione Urbana - Miru  
Università degli Studi di Napoli Federico II

## PROGRAMMA | Corso di formazione teorico-pratica **Standard di Valutazione Immobiliare** Napoli, 9-10-11 Ottobre 2017 Camera di Commercio di Napoli

*Il Corso è funzionale per la preparazione anche ai fini del conseguimento della certificazione delle competenze del Valutatore Immobiliare ai sensi della Norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 in base alla Norma UNI 11558:2014*

### I DRIVER DEL CAMBIAMENTO

Negli ultimi anni sono state promulgate nuove leggi e sono state introdotte nuove norme che hanno coinvolto il settore valutativo, tra queste, oltre al (i) il **Regolamento (UE) 575/2013**, (ii) leggi nazionali di recepimento di Direttive europee, quali il **Decreto legislativo 21 aprile 2016 n.72** di attuazione della direttiva 2014/17/UE (che ha modificato il Testo unico bancario-TUB) in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, che ha definito aspetti inerenti la metodologia valutativa e il profilo dei periti degli immobili oggetto di garanzia di esposizioni creditizie/mutuo (iii) le norme **UNI 11612:2015** "Stima del valore di mercato degli immobili" e la norma **UNI 11558:2014** "Valutatore Immobiliare - Requisiti di conoscenza abilità e competenza".

Inoltre, le **Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie** (ABI) sono state aggiornate nel dicembre 2015 e sono stati adottate nuove versioni degli **standard internazionali di valutazione** relativamente all'*International Valuation Standards* (IVS), all'*European Valuation Standards* (EVS), alle *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP).

Quanto alla *Valutazione economica dei progetti* – che attiene in maniera specifica le opere pubbliche, ma di fatto riguarda anche quelle di edilizia privata poiché è cambiato il paradigma base della bancabilità – sono state introdotte modifiche rilevanti con nuovo Codice dei contratti pubblici ("Codice Appalti") di cui al **Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50** (di Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici). Modifiche che prevedono

espressamente il «**progetto di fattibilità tecnico ed economica**» in luogo del progetto preliminare e l'«**equilibrio economico e finanziario**» con la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria [Art.3, lett. fff), D.Lgs 50/2016].

## **Giorno I | I Modulo**

---

### **8.30 – 8.45 REGISTRAZIONE DEI PARTECIPANTI**

### **8.45. – 9.15 APERTURA DEI LAVORI**

*Giovanni Adelfi - Amministratore Unico Borsa Immobiliare di Napoli*

*Salvatore Visone - Presidente Ordine Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia*

### **9.15-|13.00**

#### **9.15-9.45 Introduzione**

Qualità delle valutazioni Certificazione internazionale UNI EN ISO 17024 e norma UNI 1155 Valutatore Immobiliare  
Finalità dell'esame, standard di valutazione e *best practice*

9.45 -12.40 Dottrina estimativa e driver del cambiamento a livello nazionale ed internazionale  
Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili  
Basi del valore: «valore di mercato» e valori diversi dal valore di mercato  
Metodi di analisi e interpretazione della congiuntura dei mercati immobiliari  
*dott. Giampiero Bambagioni*

### **13.30|17.30**

13.30-15.30 Procedure per la valutazione: rapporti tra stato di conservazione del patrimonio, previsione del degrado e scelte tecnologiche nelle costruzioni  
*prof. Carola Clemente*

15,30-17,30 Procedimenti di stima (I)  
**Metodo del reddito (o *Income capitalization approach*)**

- Procedimento della capitalizzazione diretta
- Procedimento della capitalizzazione finanziaria
- Procedimento del flusso di cassa scontato (DCFA)

Ricerca del saggio di capitalizzazione  
Band of investment | Gross Rent Multiplier  
*dott. Giampiero Bambagioni*

## **Giorno II | II Modulo**

---

### **8.30| 12.30**

8.30-12.30 Procedimenti di stima (II)  
**Metodo del Costo (o *Cost approach*)**  
Costo di costruzione e di ricostruzione  
Deprezzamento  
Misurazioni delle consistenze immobiliari

### **13.30|17.30**

13.30-17.30 Procedimenti di stima (III)  
**Metodo del confronto di mercato (o *Market Approach*)**  
Fasi del MA  
Teoremi del prezzo e del reddito

Scelta dei comparabili  
Calcolo dei prezzi marginali  
Compilazione della tabella di valutazione  
Divergenza percentuale assoluta  
Sistema generale di stima (SDS), MCA + SDS  
*geom. Stefano Giangrandi*

### **Giorno III | III Modulo**

---

#### **8.30 | 17.30**

- 8.30-10.15    **Procedimenti di stima (III)**  
***L'estimo urbano come giudizio critico:***  
***Applicazione dei procedimenti e casi di studio***  
*prof. Luigi Fusco Girard*  
*prof. Maria Cerreta*  
*prof. Alessio D'Auria*
- 10.15-12.30    **Certificazione energetica degli edifici**  
*prof. Marco Casini*
- 13.30-17.30    Identificazione degli immobili e verifiche di conformità  
**Stime e valutazioni per le trasformazioni urbane e territoriali**  
*prof. Pasquale De Toro*  
*prof. Domenico Tirendi*

---

17.30            Consegna degli attestati di frequenza e scheda gradimento corso

**Ai fini del rilascio dell'attestato di partecipazione verranno prese le firme in entrata ed in uscita.**

#### **DOCENTI**

**Giampiero Bambagioni**, Docente a contratto di Estimo e Valutazione, Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)

**Marco Casini**, Professore di Certificazione Ambientale, Sapienza Università di Roma

**Carola Clemente**, Docente Sapienza Università di Roma

**Stefano Giangrandi**, MRICS

**Luigi Fusco Girard**, Professore ordinario di Estimo e valutazione, Università di Napoli "Federico II"

**Maria Cerreta**, Professore associato di Estimo e valutazione, Università di Napoli "Federico II"

**Pasquale De Toro**, Professore associato di Estimo e valutazione, Università di Napoli "Federico II"

**Alessio D'Auria**, Professore a contratto di Estimo e valutazione, Università di Napoli "Federico II"

**Domenico Tirendi**, Professore a contratto di Estimo e valutazione, Università di Napoli "Federico II"

#### **RESPONSABILI SCIENTIFICI DEL CORSO**

**Giampiero Bambagioni**, Docente a contratto di Estimo, Facoltà di Architettura, Sapienza Università di Roma | Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa

**Francesca Giofrè**, Professore di Tecnologia dell'Architettura, Sapienza Università di Roma

**Marco Casini**, Professore di Tecnologia dell'Architettura, Sapienza Università di Roma

**Ettore Troiani**, Direttore Generale di Tecnoborsa SCpA

#### **SEDE DEL CORSO**

**Sede del Corso:**

Camera di Commercio di Napoli, Piazza Bovio – Sala Parlamentino – 3° piano

Max iscritti: n. 40

Scadenza iscrizioni: 29 settembre 2017

**Costo del corso: €.280,00 più IVA per gli agenti accreditati alla Borsa Immobiliare di Napoli**  
**€.380,00 più IVA per tutti gli altri soggetti**

*Informazioni: Silvia Ferrajoli, Borsa Immobiliare di Napoli*  
tel. 081.5543962 – fax 081.283361 e-mail: [segreteria@binapoli.it](mailto:segreteria@binapoli.it)