

## 8 - INDICE DELLA MATERIA ESPROPRI E VALUTAZIONI IMMOBILIARI

C320V - Corso base sul procedimento espropriativo .....	pag. 2
C318V - Corso di specializzazione sulla gestione degli espropri .....	pag. 3
C317V - Valutazioni immobiliari e il rating di Basilea 2 .....	pag. 4

## **C320** **Corso base sul procedimento espropriativo**

**- LA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ**

**DURATA**

2 giorni

**DATE**

13-14 maggio 2010

**ORARIO**

8,45 - 14,45

**QUOTA DI PARTECIPAZIONE**

euro 490,00 + IVA 20% (la quota è esente da IVA se corrisposta da Enti pubblici)

**RELATORE**

**Avv. Gianni CERISANO**

Avvocato amministrativista, specialista in urbanistica ed espropriazioni

Il corso, di tipo basico, è destinato a coloro che approcciano per la prima volta la materia e voglia comunque conseguire una formazione che gli consenta di poter gestire con sufficiente autonomia una procedura di espropriazione.

**PROGRAMMA**

I profili generali dell'espropriazione. I soggetti del procedimento: autorità espropriante, promotore dell'espropriazione, beneficiario, espropriato. Le competenze in materia espropriativa. La formazione dei piani particellari grafici e descrittivi. I rapporti tra urbanistica ed espropriazione. I vincoli di inedificabilità preordinati all'espropriazione. Gli avvisi di avvio del procedimento. I rapporti tra progettazione dell'opera pubblica e procedura di espropriazione. L'indennità di espropriazione Definizione di area edificabile e area agricola. La procedura di espropriazione passo-passo. Laboratorio pratico per lo svolgimento del procedimento.

**C318**  
**Corso di specializzazione sulla gestione degli espropri con riguardo  
all'applicazione dei criteri di indennizzo**

- ASPETTI PROGETTUALI, GESTIONALI E PATOLOGICI

**DURATA**

2 giorni

**DATE**

7 - 8 giugno 2010

**ORARIO**

9,00 - 14,30

**QUOTA DI PARTECIPAZIONE**

euro 490,00 + IVA 20% (la quota è esente da IVA se corrisposta da Enti pubblici)

**RELATORE**

**Avv. Gianni CERISANO**

Avvocato amministrativista, specialista in urbanistica ed espropriazioni

Il seminario, di tipo avanzato, è destinato agli operatori del settore che vogliono approfondire la conoscenza di aspetti peculiari del procedimento o aggiornarsi sulle novità legislative e giurisprudenziali del momento.

**PROGRAMMA**

Gli oneri del progettista preordinati all'espropriazione. Vincoli espropriativi e vincoli conformativi. Le indennità espropriative: definizioni, metodi di stima e casistiche complesse. Le indennità di asservimento. Gli aspetti operativi del procedimento espropriativo. Gli aspetti fiscali. La retrocessione. La sanatoria delle procedure espropriative illegittime. Il contenzioso. Le novità legislative e giurisprudenziali del momento. Laboratorio pratico.

## C317 Le valutazioni immobiliari e il rating di Basilea 2

### DURATA

2 giorni

### DATE

17-18 giugno 2010

### ORARIO

9,00 - 14,30

### QUOTA DI PARTECIPAZIONE

euro 490,00 + IVA 20% (la quota è esente da IVA se corrisposta da Enti pubblici)

### RELATORE

**Dott. Flavio PAGLIA**

Responsabile della gestione e valorizzazione del Patrimonio dell'Amm.ne Provinciale di Genova

Il panorama delle valutazioni immobiliari in Italia fino a oggi è stato fortemente in contrasto con quello degli altri Paesi avanzati. Tale condizione si è registrata innanzitutto per l'assoluta assenza di uno standard specifico nel settore estimativo e nel mancato reperimento di quelli internazionali e per la difficoltà che da sempre si è avuta nel reperimento di dati immobiliari reali.

Il **Codice delle valutazioni immobiliari** ha fatto un grande salto di qualità recependo fondamentalmente quelle che sono le regole definite dagli standard internazionali di stima attraverso gli IVS (International valuation standard) e gli EVS (European valuation standard).

Il corso, attraverso l'intera disamina delle problematiche che incidono su ogni singola procedura estimativa propone soluzioni tecniche e percorsi metodologici assolutamente allineati con quanto recentemente delineato da TecnoBorsa.

A seguito dell'entrata in vigore dell'accordo di **Basilea 2**, in futuro, le procedure di credito coniugheranno il fabbisogno di capitale al rischio sottostante al finanziamento o all'investimento ad esso correlato e quindi, quasi inevitabilmente, il prezzo di quel finanziamento o di quell'investimento diverrà calibrato e proporzionale al rischio implicitamente contenuto.

Fondamentale per importanza e contenuti per l'intero settore privato, il corso risulta altresì fondamentale anche per le procedure di alienazione di immobili pubblici spesso destinati a successive trasformazioni e cambi di destinazione d'uso.

### DESTINATARI

Operatori del mercato immobiliare: costruttori, agenti immobiliari, intermediari, operatori di real estate, progettisti, estimatori professionisti, architetti, geometri, ingegneri. Amministratori, Dirigenti, Quadri e Funzionari dell'intero settore pubblico.

### PROGRAMMA

**Panoramica su:** 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.

**L'accordo di Basilea 2:** i contenuti generali. La struttura del documento approvato e il contenuto dei tre pilastri. La quantificazione del rischio connesso al credito e la Perdita Attesa (EL). Il rischio di probabilità di Default (PD). Internal Rating Based (IRB). Il futuro delle aziende e i risultati attesi. Il rating immobiliare sviluppato dalle imprese per verificare la credibilità dell'operazione immobiliare.

**I criteri di misurazione immobiliare:** superficie esterna lorda (SEL), superficie interna lorda (SIL), superficie interna netta (SIN). **Principi di valutazione,** fondamenti alla base del giudizio estimativo. **Criteri di stima.** **Definizioni di ciascun valore secondo gli standard internazionali.** **Rilevazione dei dati immobiliari.** **I procedimenti di stima.** **Il rapporto di valutazione.** **Market comparison approach,** metodo di confronto diretto. **Income approach,** metodo finanziario. **Cost approach,** metodo dei costi.

Il riesame delle valutazioni. Linee guida per le valutazioni ai fini della concessione del credito. Linee guida per le valutazioni degli immobili agricoli. Linee guida per le valutazioni delle quote condominiali di proprietà.

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.