

Corso di formazione e aggiornamento professionale

STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE: LIVELLO BASE

Corso online | Webinar articolato in 5 moduli

giovedì 17 giugno (ore 10,00 – 13,00) | martedì 22 giugno (ore 10,00 – 13,00)
venerdì 25 giugno (ore 10,00 – 13,00) | giovedì 1 luglio (ore 10,00 – 13,00)
martedì 6 luglio (ore 10,00 – 13,00)

Driver del cambiamento

Negli ultimi anni sono state adottate numerose leggi e norme di vigilanza da parte di Organismi a livello europeo e nazionale che hanno coinvolto il settore valutativo con la richiesta di accresciute conoscenze specialistiche da parte dei Valutatori immobiliari (o periti), sia in termini di conoscenze di standard e dottrina estimativa, sia per la normativa applicabile (in particolare a livello bancario e nelle procedure esecutive), tra cui:

- (i) **Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti** (EBA *Guidelines on loan origination and monitoring*) del 29 maggio 2020, che definiscono le modalità di valutazione delle garanzie personali e delle garanzie reali e, in particolare, la valutazione dei beni immobili al momento della concessione del finanziamento (mutuo) e le attività di monitoraggio e rivalutazione delle garanzie immobiliari (per tutte le tipologie immobiliari).
- (ii) **Regolamenti UE e 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), con l'introduzione dell'art. 120-*duodecies* che prescrive l'adozione di «*standard affidabili per la valutazione dei beni immobili*» e la competenza sotto il profilo professionale e l'indipendenza dei periti oggetto di garanzia di esposizioni creditizie/mutuo
- (iii) **Disposizioni di Vigilanza**: le Circolari Banca d'Italia 285/2013 (Disposizioni di vigilanza per le banche) e 288/2015 (Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari) le quali, tra l'altro, prevedono che le perizie siano effettuate da periti/valutatori qualificati.
- (iv) Il **Codice delle Valutazioni Immobiliari** | Italian Property Valuation Standard (quinta edizione, 2018) che recepisce e armonizza a livello nazionale gli International Valuation Standards (IVS) e gli European Valuation Standards (EVS), con allegate **Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie** (promosse dall'ABI).
- (v) Norme tecniche applicative dei principi sanciti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari quali la **UNI 11612:2015** "Stima del valore di mercato degli immobili" e **UNI 11558:2014** "Valutatore Immobiliare - Requisiti di conoscenza abilità e competenza".

Requisiti per l'iscrizione

Conoscenze di base di estimo e valutazione immobiliare.

Il Corso è funzionale:

- a) Alla preparazione per l'esame per il conseguimento della certificazione quale Valutatore Immobiliare Livello Base ai sensi della norma UNI 11558:2014 (con relativa PdR19:2016) presso gli Organismi di certificazione accreditati Accredia; nonché

- b) per il **conseguimento di crediti formativi professionali** necessari per i Valutatori immobiliari certificati ai sensi norme UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014, ai fini del mantenimento della certificazione.

Principali tematiche del Corso

- **Valutatore Immobiliare Livello Base:** conoscenze, abilità e competenze richieste in base alla norma UNI 11558:2014 e alla UNI/PdR 19/2016
- **Standard nazionali e internazionali di valutazione e in particolare:**
 - gli International Valuation Standards (IVS)
 - il Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018)
- **Fasi del mercato e analisi della congiuntura dei mercati immobiliari**
- **Il segmento di mercato**
- **Forme di mercato**
- **Misurazione delle superfici**
SEL – SIL – SIN – SIM – All. C, DPR 138/1998
- Analisi del punto 5.1 della norma UNI 11558:2014 e domande riguardanti la conoscenza generale della norma
- **Due Diligence**
- **Basi del valore**
 - Valore di mercato e Valori diversi dal valore di mercato
- **Stima del valore dell'immobile nelle procedure esecutive**
 - il «valore di mercato» ex Art. 568 C.P.C. (Determinazione del valore dell'immobile)
- Differenza tra prezzo e valore e ricerca dei dati comparabili
- Metodi di stima:
 - **Metodo del confronto di mercato (*Market comparison approach-MCA*)**
 - **Metodo del costo (*cost approach*)**
 - **Procedimento per capitalizzazione del reddito (*Income approach*):**
 - metodo della capitalizzazione diretta (*Direct capitalization*)
 - metodo della capitalizzazione finanziaria (*yield capitalization*)
 - analisi del flusso di cassa scontato (*discounted cash flow analysis*)
(con focus sulla sola capitalizzazione diretta pertinente il Livello Base)
- **Contenuti essenziali del rapporto di valutazione**
- **Approfondimento del Metodo del Market Approach-MCA**
 - Market Approach-MCA applicato ai redditi
 - Sistema di Stima
 - Sistema di ripartizione, Ecc.
 - Esercitazioni
- **Approfondimento del Metodo della Capitalizzazione diretta (*Direct Capitalization*)**
 - Ricerca del saggio di capitalizzazione
 - Band of Investment (Mortgage and Equity)
 - Land and Building
 - Rapporto di copertura del debito (DCR = Debt Coverage Ratio)
 - Esercitazioni

Esercitazioni

- Sessione finale applicativa dei metodi di stima propri del Livello Base in funzione della preparazione all'esame.

Responsabile Scientifico del Corso

Dottor Giampiero Bambagioni | Professore a contratto di Estimo e Valutazione, Facoltà di Architettura, Sapienza Università di Roma, Responsabile Scientifico e coautore del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da **Tecnoborsa**)

Docenti del Corso

Giampiero Bambagioni | Diego Donghi | Roberto Tognon

Sede del Corso

Formazione e-learning, tramite piattaforma Zoom

Modalità di Iscrizione al Corso

La quota di partecipazione del corso è di euro 450,00 + Iva (*euro 549,00 Iva Inclusa*). L'evento è a numero chiuso e la partecipazione è determinata dalla priorità di iscrizione.

I moduli di iscrizione devono essere inviati a: formazione@tecnoborsa.com

Al termine del corso verrà rilasciato un **Attestato di frequenza** a coloro che avranno seguito almeno i 4/5 delle ore di Corso previste nei cinque Moduli.

Per ulteriori informazioni è possibile contattare

Alice Ciani – Katia Ciardi

Responsabili Area Formazione e Certificazione

Tel. 06/57300710

Email: formazione@tecnoborsa.com