

## Corso di formazione

# STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE: LIVELLO ANZANZATO

### Corso online | Webinar articolato in 5 moduli

giovedì 10 settembre (ore 15,00 – 18,00)

martedì 15 settembre (ore 15,00 – 18,00)

giovedì 17 settembre (ore 15,00 – 18,00)

martedì 22 settembre (ore 15,00 – 18,00)

giovedì 24 settembre (ore 15,00 – 18,00)

#### Driver del cambiamento

---

Negli ultimi anni - e da ultimo nel mese di maggio 2020 - sono state promulgate nuove leggi e sono state introdotte normative e/o orientamenti da parte di Organismi di vigilanza a livello europeo e nazionale che hanno coinvolto il settore valutativo con la richiesta di accresciute conoscenze specialistiche, sia in termini di dottrina estimativa che di standard e 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

---

**Sufficiente conoscenza della dottrina estimativa moderna ovvero aver conseguito le conoscenze degli standard nazionali e internazionali di valutazione come previsti per il Valutatore Immobiliare Livello Base.**

Il Corso è funzionale:

- a) all'esame per il conseguimento della certificazione quale Valutatore Immobiliare Livello Avanzato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (con relativa PdR19:2016) presso gli Organismi di certificazione accreditati Accredia, nonché
- b) per l'aggiornamento delle competenze ai fini del mantenimento della certificazione e il conseguimento di crediti formativi professionali per soggetti certificati ai sensi norme UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014.

### Principali tematiche del Corso:

- **Valutatore Immobiliare Livello Avanzato:** conoscenze, abilità e competenze richieste in base alla norma UNI 11558:2014 e alla UNI/PdR 19/2016
- **Introduzione alla metodologia finanziaria in applicazione degli standard nazionali e internazionali di valutazione**
- **Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti e innovazioni relative alla valutazione immobiliare**
- **Codice delle Valutazioni Immobiliari** | Italian Property Valuation Standard (ed. 2018)
- **Concetti di capitalizzazione, attualizzazione, misurazione del rendimento atteso**
  - ROE | ROI | IRR | VAN | TIR | YELD
- **Struttura dei costi e dei ricavi nel settore edilizio-immobiliare**
  - EBITDA | MOL
- **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)
- **Capitalizzazione finanziaria (Yield Capitalization)**
- **Valutazione economica del progetto e attualizzazione del flusso di cassa scontato (Discounted cash flow analysis)**
  - DCF analysis per stima di un complesso in sviluppo
  - La stima dei redditi
  - Stima dei ricavi lordi (entrate)
- **Saggio di rendimento interno**
- **Saggio di capitalizzazione finale (Going out cap rate)**
- **Valore attuale netto (VAN) o Net present value (NPV)**
- **Tasso interno di rendimento (TIR) o Internal Rate of Return (IRR)**
- **Stima del saggio di attualizzazione nel calcolo del VAN**
  - Build up approach
  - WACC = Weighted Average Cost of Capital
  - Going out cap rate

### Esercitazioni

- Applicazione della capitalizzazione diretta
- Applicazione della capitalizzazione finanziaria
- Applicazione dell'analisi del flusso di cassa scontato (DCF), ecc.

## RESPONSABILE SCIENTIFICO DEL CORSO

---

Giampiero Bambagioni | Docente di Valutazione ed economia urbana, Master PolisMaker, Politecnico di Milano. Responsabile Scientifico e coautore del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da **Tecnoborsa**)

## DOCENTI DEL CORSO

---

Il Corso sarà tenuto dal dottor Giampiero Bambagioni con altro/i qualificato/i docente/i

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.

## SEDE DEL CORSO

---

Formazione a distanza in sincrono tramite piattaforma Zoom

## MODALITÀ D'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 possono essere inviati a: [formazione@tecnoborsa.com](mailto:formazione@tecnoborsa.com)

### **Per ulteriori informazioni è possibile contattare:**

Alice Ciani – Katia Ciardi

Tel. 06/57300710

[formazione@tecnoborsa.com](mailto:formazione@tecnoborsa.com)