

Programma Corso di formazione

Standard di Valutazione Immobiliare – Livello Base

DURATA 15 ORE

FRUIBILE IN MODALITÀ A DISTANZA

Il Corso sarà erogato da Tecnoborsa

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".

Crediti formativi professionali (CFP)

Il Corso è funzionale al conseguimento di **crediti formativi professionali per soggetti certificati ai sensi norme UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014.**

Destinatari

Gestori di patrimoni e liberi professionisti, tra cui, in particolare, Geometri, Architetti, Ingegneri, Agronomi, Periti industriali, Agenti Immobiliari ed altri professionisti abilitati ad effettuare valutazioni.

Modalità

Formazione a distanza in sincrono tramite piattaforma Zoom.

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.

Attestato di frequenza

Ai partecipanti al Corso che avranno fruito almeno dell'80 per cento delle ore previste, sarà rilasciato un Attestato di frequenza

Materiale didattico

Gli iscritti al Corso riceveranno le dispense elaborate dai docenti del corso.

Per ulteriori informazioni è possibile contattare:

Alice Ciani
Area Formazione
Tel. 06/57300710
formazione@tecnoborsa.com