

## Programma Corso di formazione

# Standard di Valutazione Immobiliare – Livello Base

**DURATA 15 ORE**

**FRUIBILE IN MODALITÀ A DISTANZA**

**23, 27 e 29 Maggio 2024 – 03 e 07 Giugno 2024**

**Dalle ore 10.00 alle ore 13.00**

### Il Corso è 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.

## Docenti

Il Corso sarà tenuto da Giampiero Bambagioni | Diego Donghi | Roberto Tognon.

## 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.

## Modalità di iscrizione

La quota di partecipazione al 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.  
Il Corso sarà attivato solo al raggiungimento di una quota minima di iscritti.

Gli interessati potranno compilare il **Modulo d'iscrizione** pubblicato sul sito:  
[www.tecnoborsa.com](http://www.tecnoborsa.com) oppure, richiederlo inviando una email a: [formazione@tecnoborsa.com](mailto:formazione@tecnoborsa.com)

## Per ulteriori informazioni è possibile contattare:

Alice Ciani  
Area Formazione  
Tel. 06/57300710  
[formazione@tecnoborsa.com](mailto:formazione@tecnoborsa.com)