

## PROGRAMMA CORSO - MODULI e DOCENTI

**Corso:** Corso Professionale in Valutazione degli immobili

**Docente :** Geometra Antonio BENVENUTI

**Modalità :** Webinar

### PROGRAMMA DEL CORSO

9 giugno	Introduzione
12 giugno	Basi del valore – Rapporto di valutazione
16 giugno	Mercato immobiliare
18 giugno	Ricerca e analisi dati comparabili
19 giugno	Confronto di mercato
23 giugno	Confronto di mercato
25 giugno	Finanziario
26 giugno	Finanziario
30 giugno	Costo di costruzione
2 Luglio	Riesame valutazione – Casi di studio

Le lezioni saranno svolte dalle 14,30 alle 16,30.

Si dovrà garantire la presenza minima obbligatoria dell'80% delle ore del corso (20 ore) in conformità del vigente regolamento sulla formazione obbligatoria (articolo 7 comma 2<sup>a</sup>).

MATERIALE: slides del corso, manuale esercitazioni con soluzione, formulario, normativa (pubblicabile) richiamata nel corso.

NOTA: le esercitazioni pratiche sono finalizzate per comprendere le nozioni scientifiche ma anche propedeutiche all'esame di certificazione da parte di un ente accreditato ISO17024.

### **FINALITA' - OBIETTIVI DIDATTICI**

*Il corso intende rispondere alla richiesta formativa proveniente dal mondo professionale, legale e amministrativo per un approfondimento delle tematiche in materia di valutazione immobiliare, quale strumento utile ad acquisire le informazioni e le metodiche tecniche per valutare gli immobili.*

*Il corso è stato impostato con finalità professionali e per dare puntuali conoscenze sia per coloro che hanno una forte pratica che per coloro che non hanno importanti nozioni estimativa proponendo a tutti i corsisti nuovi elementi nell'ambito delle valutazioni immobiliari e le opportunità di lavoro in un settore in forte crescita professionale anche in funzione dei requisiti richiesti, in merito alla certificazione, dagli istituti bancari e da recenti bandi di concorso.*

*Il processo di certificazione professionale del "perito" è una innovazione che interessa, allo stato, solo l'attività professionale riguardante la valutazione degli immobili, il requisito è spesso richiesto nei bandi di concorso per assegnazione di incarichi ai quali i professionisti possono partecipare in forma di "rete di professionisti" (legge n.81/2017)*

*La conoscenza degli standard internazionali (IVS, RICS, EVS) e nazionali (Codice delle Valutazioni, Norme UNI, Linea Guida ABI) sono fondamentali per lo svolgimento di una valutazione secondo criteri scientifici.*

*Nel corso è previsto lo svolgimento pratico di casi di valutazione in “learning by doing” nonché esercitazioni al fine di comprendere i contenuti scientifici per migliorare la praticità professionale.*

*Il corso si svolgerà in modalità webinar direttamente dal proprio computer in collegamento con il docente anche attraverso la tavoletta grafica per una migliore comprensione delle slides e degli esercizi, sarà possibile formulare domande e sarà garantito un tutoraggio per eventuali specifici approfondimenti o particolari casi di lavoro anche dopo la conclusione del corso.*

*Le lezioni in webinar avranno una durata di due ore. Le slides e la documentazione utili a corredo saranno inviate anticipatamente alle lezioni e costituiscono un'esauriente libreria professionale.*

*Il corso della durata di 20 ore è completo e riguarda tutte le tematiche connesse alla valutazione degli immobili e quindi propedeutico alla certificazione ISO 17024 “avanzato” ma può essere di interesse anche per coloro che già svolgono questa attività e quindi interessati solo ed esclusivamente ai moduli avanzati.*

## **CONTENUTI DEI MODULI**

### **INTRODUZIONE**

Il modulo prevede un'introduzione alla materia individuando i criteri per limitare la soggettività di svolgimento di un rapporto di valutazione (criterio empirico) individuando il ruolo degli standard internazionali (IVS, RICS, EVS) riconosciuti dalla Direttiva Europea n.17/2014 sui mutui, illustrazione degli standard (internazionali e nazionali) e le metodiche previste, il processo di certificazione (ISO 17024, REV)

### **BASI DEL VALORE - RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Il modulo “basi del valore” prevede l'illustrazione dei criteri contenuti nella descrizione del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato previsti dagli standard internazionali e nazionali. Il valore di mercato con assunzioni previsto dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia dei crediti inesigibili (NPLs), HBU valore atteso.

Il modulo del rapporto di valutazione prevede le indicazioni prescritte negli standard internazionali e nelle indicazioni delle linee guida per la valutazione dei collateral, esame (sommario) dell'audit e due diligence immobiliare.

### **MERCATO IMMOBILIARE**

Il modulo prevede la descrizione e contenuti per la rilevazione del mercato immobiliare attraverso la segmentazione del mercato e misurazione del dato immobiliare (UNI PdR n.53/2019) nonché criteri di misurazione della superficie e calcolo della superficie commercial con esame delle applicazioni delle prassi e metodologie di riferimento, esame IPMs

### **RICERCA E ANALISI DEI COMPARABILI (avanzato)**

Il modulo prevede la descrizione e contenuti per un'analisi dei dati del mercato immobiliare, esame dei macro-dati (NTN e affordability index), la ricerca autonoma dei comparabili per la ricerca degli atti di compravendita, analisi dei dati ai fini della metodica del confronto di mercato e applicazione di calcoli finalizzati alla metodica finanziaria attraverso la ricerca e l'analisi dei contratti di compravendita.

### **CONFRONTO MERCATO**

Il modulo prevede l'illustrazione e l'approfondimento delle logiche a supporto della metodica del confronto di mercato, illustrazione delle diverse procedure di stima, la procedura dell'MCA, prezzo marginale (funzione comparativa), calcolo prezzo marginale delle caratteristiche quantitative, applicazione del sistema di stima per la stima delle caratteristiche qualitative.

### **FINANZIARIO (avanzato)**

Il modulo prevede l'introduzione alla metodologia finanziaria anche in applicazione degli standard, definizioni, calcoli finanziari, criteri per la stima del canone di mercato, bilancio immobiliare, calcolo saggio di capitalizzazione induttivamente e deduttivamente con applicazioni (*mortgage and equity, land and building*, rapporto di copertura del debito), calcolo del saggio di capitalizzazione con dati remoti, analisi dei dati per il calcoli del saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione finanziaria e nella analisi del flusso di cassa scontato (DCFA).

### **COSTO DI COSTRUZIONE** (avanzato)

Il modulo prevede l'introduzione applicativa, regole della BCE nella stima dei collaterali, metodologia secondo gli standard internazionali e nazionali, costo di costruzione, costo di sostituzione deprezzato, criteri per il deprezzamento (fisico, funzionale, economico), stima del valore del terreno (MCA, rapporto complementare, tecniche residuali, stima costo costruzione).

### **RIESAME - CASI DI STUDIO** (avanzato)

Il modulo "riesame" prevede la procedura prevista dagli standard internazionali e nazionali compreso la normazione (circolare Banca Italia 285/2006) per riesaminare un rapporto di valutazione (EVS2016, UNI 11558/2014, LG ABI, Codice delle Valutazioni), i contenuti sono professionalmente strategici per controdedurre altri rapporti di valutazioni in un ambito giudiziario oppure, per esempio, in controversie con l'AdE. Saranno esposti dei casi di studio

Il modulo "casi di studio" prevede la presentazione di alcuni casi di stima della stima di mercato attraverso le diverse metodiche attraverso l'illustrazione pratica della dimostrazione pratica dei criteri di calcoli (*learning by doing*).