

# LINCIANO - BENVENUTI & ASSOCIATI

## CORSO PROFESSIONALE IN VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

*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 da recenti bandi di concorso (richiesta di qualificazione).*

*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.*

*Il processo di certificazione del "perito" è una innovazione che interessa, allo stato, solo l'attività professionale di 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).*

*Il corso di venti ore sarà svolto mediante la tecnologia webinar in dieci lezioni davanti al proprio computer, le slides e la documentazione di supporto saranno inviate mediante posta elettronica e sarà assicurata una forma di tutoraggio anche dopo aver terminato il corso. Sarà possibile formulare domande anche durante lo svolgimento delle lezioni.*

### **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 anche attraverso l'esperienza in USA, illustrazione degli standard (internazionali e nazionali) e le metodiche previste. Il perito certificato, illustrazione del processo di certificazione (ISO 17024, REV)

### **IL VALORE DI MERCATO E I VALORI DIVERSI DAL VALORE DI MERCATO**

Il modulo 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.

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

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

### **MERCATO IMMOBILIARE**

Il modulo prevede la descrizione e contenuti del mercato immobiliare, la segmentazione del mercato, misurazione del dato immobiliare (UNI PdR n.53/2019), esame dei macro dati (NTN e affordability index), la misurazione della superficie (SEL, SIL, SIN) con esame delle applicazioni delle prassi e metodologie di riferimento, disamina IPMs.

### **RICERCA E ANALISI DEI COMPARABILI**

Il modulo prevede la descrizione e contenuti per un'analisi dei dati del mercato immobiliare, 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 (singolo immobile e di massa), la procedura dell'MCA, prezzo marginale (funzione comparativa), calcolo prezzo marginale delle caratteristiche quantitative, illustrazione del sistema di stima per la stima delle caratteristiche qualitative, illustrazioni didattiche, esercitazioni pratiche.

### **FINANZIARIO**

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 diretto e indiretto con applicazioni (*mortgage and equity, land and building*, copertura del debito), calcolo del saggio di capitalizzazione con dati remoti,

# LINCIANO - BENVENUTI & ASSOCIATI

analisi dei dati per il calcoli del saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione finanziaria e nella analisi del flusso di cassa scontato (DCFA). Applicazione della capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria, analisi del flusso di cassa scontato, esercitazioni pratiche.

## **COSTO DI COSTRUZIONE**

Il modulo prevede 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, DCFA, tecniche residuali; stima costo costruzione).

## **RIESAME RAPPORTO VALUTAZIONE**

Il modulo prevede la procedura prevista dagli standard internazionali (EVS2016, UNI 11558/2014, LG ABI, Codice delle Valutazioni) e nazionali compreso l'illustrazione della normazione (circolare Banca Italia 285/2006) per riesaminare un rapporto di valutazione; i contenuti sono professionalmente strategici per controdedurre (altri) rapporti di valutazioni in un ambito giudiziario oppure in contenziosi con l'AdE

## **CASI DI STUDIO**

Il modulo 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*).

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

**NOTA:** le esercitazioni pratiche sono finalizzate per comprendere le nozioni ma anche propedeutiche all'esame di certificazione da parte di un ente accreditato ISO17024 oppure del REV a cura del CNGeGL.

## **PROGRAMMA DEL CORSO**

5 maggio –	Introduzione
8 maggio	Basi del valore – Rapporto di valutazione
11 maggio	Mercato immobiliare
13 maggio	Ricerca e analisi dati comparabili
15 maggio	Confronto di mercato
18 maggio	Confronto di mercato
20 maggio	Finanziario
22 maggio	Finanziario
26 maggio	Costo di costruzione
29 maggio	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^).

L'accREDITAMENTO dei crediti formativi professionali sarà a cura del Collegio.