



DIPARTIMENTO DI PIANIFICAZIONE DESIGN
TECNOLOGIA DELL'ARCHITETTURA



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

PROGRAMMA | Corso di formazione teorico-pratica

STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Il Corso è articolato in due moduli funzionali all'esame per il conseguimento della certificazione delle competenze del Valutatore Immobiliare ai sensi della Norma UNI 11558:2014 in base alla UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012

Napoli, 5-6 e 12-13 Febbraio 2018

I DRIVER DEL CAMBIAMENTO

Negli ultimi anni sono state promulgate nuove leggi e sono state introdotte nuove norme che hanno coinvolto il settore valutativo, tra queste, oltre al (i) il **Regolamento (UE) 575/2013**, (ii) 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) in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, che ha definito aspetti inerenti la metodologia valutativa e il profilo dei periti degli immobili oggetto di garanzia di esposizioni creditizie/mutuo (iii) le norme **UNI 11612:2015** "Stima del valore di mercato degli immobili" e la norma **UNI 11558:2014** "Valutatore Immobiliare - Requisiti di conoscenza abilità e competenza".

Inoltre, le *Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie* (ABI) sono state aggiornate nel dicembre 2015 e sono stati adottate nuove versioni degli **standard internazionali di valutazione** relativamente all'*International Valuation Standards* (IVS), all'*European Valuation Standards* (EVS), alle *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP).

Quanto alla *Valutazione economica dei progetti* – che attiene in maniera specifica le opere pubbliche, ma di fatto riguarda anche quelle di edilizia privata poiché è cambiato il paradigma base della bancabilità – sono state introdotte modifiche rilevanti con nuovo Codice dei contratti pubblici ("Codice Appalti") di cui al **Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50** (di Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici). Modifiche che prevedono espressamente il «**progetto di fattibilità tecnico ed economica**» in luogo del progetto preliminare e l'«**equilibrio economico e finanziario**» con la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria [Art.3, lett. fff), D.Lgs 50/2016].

Giorno I | 5 Febbraio

8.30 – 9.00 REGISTRAZIONE DEI PARTECIPANTI E APERTURA

9.00 – 9,30 APERTURA DEI LAVORI E SALUTO AI PARTECIPANTI

Dott. Giovanni Adelfi, Amministratore Unico Borsa Immobiliare di Napoli

Prof. Francesca Giofrè, Responsabile Scientifico della Convezione per conto del Dipartimento di Pianificazione, Design e Tecnologia dell'Architettura

Dott. Giampiero Bambagioni, Responsabile Attività Scientifiche e Internazionali di Tecnoborsa

9.30|13.00

9.30-11.00 **Introduzione**
“Standard di valutazione” e certificazione ai sensi della Norma 11558:2014 sul **Valutatore Immobiliare** in base alla norma UNI EN ISO 17024 in base alla Norma UNI Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili
dott. Giampiero Bambagioni

11.00-13.00 **Dottrina estimativa e driver del cambiamento a livello nazionale ed internazionale**
Basi del valore: «valore di mercato» e valori diversi dal valore di mercato
Metodi di analisi e interpretazione della congiuntura dei mercati immobiliari
dott. Giampiero Bambagioni

13.30|17.30

13.30-15.30 **Procedure per la valutazione:** rapporti tra stato di conservazione del patrimonio, previsione del degrado e scelte tecnologiche nelle costruzioni
prof. Carola Clemente (da confermare)

15.30-17.30 Procedimenti di stima (I)
Metodo del reddito (o Income capitalization approach)

- Procedimento della capitalizzazione diretta
- Procedimento della capitalizzazione finanziaria
- Procedimento del flusso di cassa scontato (DCF)

Ricerca del saggio di capitalizzazione
Band of investment | Gross Rent Multiplier
Fiscalità immobiliare (ai sensi della norma Norma UNI 11558:2014)
dott. Giampiero Bambagioni

Giorno II | 6 Febbraio

9.00| 13.00

9.00-11.00 **Elementi di certificazione ambientale ed efficienza energetica (ai sensi della norma Norma UNI 11558:2014)**
prof. Marco Casini (da confermare)

11.00-13.00 Procedimenti di stima (II)
Metodo del Costo (o Cost approach)
Costo di costruzione e di ricostruzione
Deprezzamento
Misurazioni delle consistenze immobiliari
geom. Stefano Giangrandi

13.30|17.30

13.30-17.30 Procedimenti di stima (III)
Metodo del confronto di mercato (o Market Approach)
Fasi del MA
Teoremi del prezzo e del reddito
Scelta dei comparabili
Calcolo dei prezzi marginali
Compilazione della tabella di valutazione
Divergenza percentuale assoluta

Sistema generale di stima (SDS), MCA + SDS
Elementi di matematica finanziaria (**ai sensi della norma Norma UNI 11558:2014**)
geom. Stefano Giangrandi

Giorno III | 12 Febbraio

9.00| 17.30

- 9.00-13.00 Procedimenti di stima (IV)
Deprezzamento lineare e UEC
Obsolescenze
Riesame di una valutazione
Verifica dell'applicazione dello standard
Svolgimento delle prove di test (simulazione in aula) avverrà manualmente, con uso di calcolatrice scientifica, per ricreare le condizioni operative dell'esame di certificazione, che non prevede uso del pc.
Risposte ai quesiti inerenti le tematiche trattate durante il I Modulo del Corso.
- 13.30-17.30 Esercitazioni: casi di studio ed esercitazioni individuali e/o in gruppi.
dott. Giampiero Bambagioni – geom. Stefano Giangrandi

Giorno IV | 13 Febbraio

9.00| 17.30

- 9.00-13.00 **Altri cenni inerenti le conoscenze e aree di apprendimento previste dalla Norma UNI 11558:2014 ai fini dell'esame di Valutatore Immobiliare**
- 9.00- 11.30 Elementi di diritto pubblico e privato, di diritto urbanistico e catasto e sistema catastale
prof.ssa Loredana Giani – dr.ssa Annarita Iacopino (da confermare)
- 11.30-13.00 Elementi di statistica, di scienza e tecnica delle costruzioni, compresi elementi di statica e meccanica delle strutture
prof. Alessio Lupoi (da confermare)
- 13.30-17.30 Esercitazioni: casi di studio ed esercitazioni individuali e/o in gruppi.
Risposte ai quesiti emersi durante il Corso.
dott. Giampiero Bambagioni – geom. Stefano Giangrandi
-

17.30-18,00 Consegna degli attestati di frequenza

DOCENTI

Giampiero Bambagioni, Docente a contratto di Estimo e Valutazione, Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)

Marco Casini, Professore di Certificazione Ambientale, Sapienza Università di Roma

Carola Clemente, Docente Sapienza Università di Roma

Stefano Giangrandi, MRICS

Loredana Giani Incaricato dell'insegnamento di Legislazione delle Opere Pubbliche e dell'Edilizia, presso il Dipartimento DICEEA, Corso di laurea in Ingegneria Edile ed Architettura.

Annarita Iacopino Incaricato dell'insegnamento di Legislazione delle Opere Pubbliche e dell'Edilizia (IUS/10), presso il Dipartimento DICEEA, Corso di laurea in Ingegneria Edile ed Architettura

Alessio Lupoi docente di Tecnica delle Costruzioni presso la Facoltà di Architettura della Sapienza Università di Roma.

RESPONSABILI SCIENTIFICI DEL CORSO

Giampiero Bambagioni, Docente a contratto di Estimo, Sapienza Università di Roma | Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa

Francesca Giofrè, Professore di Tecnologia dell'Architettura, Sapienza Università di Roma

Marco Casini, Professore di Tecnologia dell'Architettura, Sapienza Università di Roma

Ettore Troiani, Direttore Generale di Tecnoborsa SCpA

SEDE DEL CORSO

Sede del Corso:

Camera di Commercio di Napoli, Piazza Bovio – Sala Parlamentino – 3° piano

Max iscritti: n. 40 Scadenza iscrizioni: 25 gennaio 2018

Costo del corso: €.400,00 più IVA

*Informazioni: Silvia Ferrajoli, Borsa Immobiliare di Napoli
tel. 081.5543962 – fax 081.283361 e-mail: segreteria@binapoli.it*

CERTIFICAZIONE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE

UNI 11558:2014 - UNI/PDR 19:2016

Tecnoborsa SCpA ha sottoscritto una convenzione con **RINA Services Spa**, per la certificazione del Valutatore Immobiliare. In base a tale convenzione, sarà possibile sostenere l'esame per la certificazione anche presso la sede della CCIAA di Napoli entro 15 giorni dal completamento del Corso Standard di Valutazione Immobiliare.

La quota per sostenere l'esame di certificazione è di **Euro 580,00 + IVA** e comprende:

- presentazione domanda di esame;
- esame di certificazione;
- iscrizione registro valutatori.

Iscrivendosi contestualmente al Corso “Standard di Valutazione Immobiliare” e all'esame di Certificazione, verrà applicata una tariffa promozionale complessiva di **Euro 820,00+ IVA.**