

# Corso di Specializzazione nelle Valutazioni per le Banche e Basilea II



---

## Finalità del corso

L'attività di finanziamento immobiliare - che in Italia le banche hanno svolto con successo - si è da sempre avvalsa della preziosa collaborazione di professionisti Valutatori, esperti nel campo immobiliare. Il Valutatore ha prestato attenzione a questa attività che ha rappresentato una fonte di business e di interessanti legami con il territorio, e alla quale ha sempre fornito tutta la propria competenza professionale con ottimi risultati.

Di recente, tuttavia, l'attività del Valutatore si è venuta a confrontare con un nuovo quadro regolamentare.

Da un lato vi sono le consolidate norme internazionali, quali gli International Valuation Standards (ultima edizione nel 2007), che hanno posto la necessità di introdurre uno stringente quadro di contesto che permettesse di definire chiaramente le metodologie operative dei professionisti. Nel nostro paese, questa situazione si è venuta a confrontare con il mondo della professione valutativa che è variamente frastagliato e che, pur basato su di una vasta tradizione di importanti studi, non è riuscito a darsi un'unitarietà sufficiente alla creazione di metodologie definite ed unificate. Ciò è particolarmente grave se si considera quanto esiste già da numerosissimi anni in altri paesi: come ad esempio nel Regno Unito con l'opera svolta dal RICS, in Germania nel mercato dei Pfandbrief (obbligazioni ipotecarie) e più di recente in Spagna con le società di valutazione autorizzate. In Italia non bisogna dimenticare il lavoro portato avanti in termini di unificazione da parte di Tecnoborsa, con il Codice delle Valutazioni Immobiliari III, per apprezzare lo sforzo compiuto ma anche per rilevare la necessità di una maggiore divulgazione dei suoi principi e delle sue norme valutative.

Dall'altro lato le banche si trovano a dover chiedere ai Valutatori che la loro attività si adegui ai requisiti imposti dalle norme dell'Accordo sul Capitale di Basilea, recentemente profondamente rinnovato e noto come Basilea 2. Queste norme, per quanto attiene al campo valutativo, si ispirano ancora una volta ai codici già da tempo vigenti internazionalmente e sono ora completamente incluse nella normativa così detta di sorveglianza svolta dalla Banca d'Italia sull'industria bancaria nazionale: valgono qui i principi valutativi fondamentali riferiti al *Market Value* e al *Mortgage Lending Value*.

La necessità di rendere le valutazioni eligible per i fini economici previsti dalla Banca d'Italia comporta riflessi sull'attività valutativa anche per quanto attiene alla vasta attività di aggiornamento dei valori degli immobili che già appartengono ai portafogli in garanzia alle banche.

In questo quadro appare opportuno che i valutatori possiedano una conoscenza di un più vasto spettro di informazioni. Si tratta dei criteri valutativi ossia degli aspetti tecnici connessi alla professione, e soprattutto dell'inquadramento di questi aspetti nell'ambito del più vasto contesto sopra accennato, in modo da poter fornire a chi concede credito un appropriato "prodotto" valutativo che si distingua per qualità, uniformità e professionalità.

# Corso di Specializzazione nelle Valutazioni per le Banche e Basilea II



---

## **A chi è rivolto?**

Il “Corso di Specializzazione nelle Valutazioni Immobiliari per le Banche e Basilea II” è rivolto ai liberi professionisti, ai collaboratori di società di valutazione ed ai tecnici delle banche che intendono perfezionare la conoscenza delle metodologie eligible ai fini di una attività coerente con le norme di vigilanza delle Banca d’Italia e con il disposto di Basilea 2.

## **Programma**

- Introduzione
- Credito Fondiario
- Accordo sul Capitale Basilea 2
- Competenza e Indipendenza del Valutatore
- Codice di Tecnoborsa III
- International Valuation Standards 2007
- Valori diversi da quelli di Mercato
- Procedimenti di Stima
- Modalità operative
- Rating Immobiliare e di mercato
- Assicurazione e Valore Assicurabile
- Rapporto di Valutazione
- Superfici Cauzionale
- Automated Valuation Models
- Matematica Finanziaria

# Corso di Specializzazione nelle Valutazioni per le Banche e Basilea II



---

---

## Argomenti operativi affrontati durante il corso.

- Come presentare una perizia conforme agli IVS per un credito immobiliare Retail e Corporate.
- Come valutare secondo il Mortgage Lending Value.
- Come presentare una perizia di un immobile in sviluppo
- Come determinare lo stato dei lavori e le erogazioni rateali.
- Come assegnare un rating ad un immobile ai fini di garanzia bancaria.
- Come determinare se un eventuale grado di coinvolgimento del Valutatore lo rende o meno inadatto ad effettuare la valutazione per la Banca.
- Come impostare la valutazione di portafogli di immobili.
- Come definire i profili di rischio e di opportunità da considerare.
- Come eseguire una analisi di sensibilità di un immobile in sviluppo.