



**GEOVAL**  
GEOMETRIVALUTATORI ESPERTI



Consiglio Nazionale  
Geometri e Geometri Laureati



SOFTWARE PER L'EDEILIZIA E LO STUDIO PROFESSIONALE

## Corso Professionale in Estimo Immobiliare

### *“Il Market Comparison Approach e la Certificazione Energetica”*

-----

Webinar in data venerdì 16 ottobre 2020 dalle ore 17.00 alle ore 19.00

partecipazione gratuita

iscrizione sul portale [GEO.VAL.Esperti](https://areariservata.geoval.it/webinar-16-ottobre/) <https://areariservata.geoval.it/webinar-16-ottobre/>



### Contenuti del corso

Intervento del Consigliere CNGeGL e Componente del CTS Geo.VAL. Esperti:

- geom. Livio Spinelli per illustrare le attività poste in essere dal CNGeGL in merito all'importanza della certificazione energetica nel campo estimativo

Presentazione del Presidente Geo.Val esperti prof. Oscar Mella

Introduzione: Le normative sempre più severe sull'obbligo della certificazione energetica degli edifici, rappresentano per il mercato immobiliare e per il panorama edilizio una vera e propria rivoluzione culturale che ancora non risulta essere ben radicata nelle menti dei cittadini ma soprattutto in quelle dei professionisti estimatori. Negli ultimi anni, l'interesse verso l'efficienza energetica è nettamente accresciuto, sia da parte degli investitori che da parte dei singoli cittadini. Appare evidente come nel contesto edilizio e in quello del mercato immobiliare, sia necessario un nuovo approccio nella metodologia delle valutazioni immobiliari che tenga conto della presenza, nella formazione del prezzo marginale, della qualità energetica degli edifici. L'obiettivo del webinar è quello di formulare la metodologia estimativa che riesce a tener conto dell'influenza che la caratteristica efficienza energetica ha sul mercato immobiliare. Il contributo al prezzo totale dell'immobile della caratteristica prestazione energetica è considerata sia in termini di classe energetica che di indice di prestazione energetica (IPE) e altresì considerando le emissioni di anidride carbonica (CO2). Alla luce degli International Valuation Standards, saranno illustrati due metodi possibili che stimano il valore di mercato di un immobile, tenendo conto della sostenibilità dell'edificio. Questi sono: il metodo del Market Comparison Approach (MCA), applicando la formulazione sperimentale della discounted cash flow analysis (DCFA), e il Sistema Generale di Stima (SGS). Nella metodologia empirica del MCA integrata con la DCFA, si cercherà di illustrare sotto il profilo tecnico la corretta valutazione della prestazione energetica, utilizzando dati riferiti ad unità di misura specifica dell'energia emessa dagli

impianti tecnologici presenti degli edifici (espressa in kWh/m2anno e in kgCO2/m2anno). L'illustrazione pratica di un caso di studio eseguito con il metodo del MCA integrato al SGS rende evidente come il prezzo marginale della classe energetica individuato, valuta quanto il venditore e compratore attribuisce in termini di valore alla caratteristica qualitativa, riconosciuta da questi come un parametro di comfort ambientale dell'immobile e dunque non sempre percepita come una caratteristica vincolante rispetto al prezzo totale.

#### **Finalità del corso**

Corso di formazione base finalizzato all'inquadramento delle metodiche di stima, in particolare Market Comparison Approach e Sistema Generale di Stima, in grado di quantificare la componente energetica nella formazione del prezzo degli immobili.

#### **Abilità conseguite**

Il partecipante acquisirà le nozioni indispensabili e gli strumenti di base per calcolare la componente economica della certificazione energetica degli immobili il cui valore è stato determinato con le principali metodologie indicate dagli International Valuation Standard.

Saranno illustrate le nozioni per il calcolo del valore del prezzo marginale della classe energetica.

Per garantire un migliore apprendimento saranno trattati, illustrati e commentati alcuni casi di studio.

#### **Durata del corso e crediti formativi**

Durata 2 ore.

Il corso è patrocinato ed accreditato al Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati dal Collegio di Torino.

A tutti i Geometri che parteciperanno, rispettando il requisito del collegamento in diretta ad almeno l'80% delle ore di lezione, saranno riconosciuti 2 CFP.

Geo.Val. Esperti è a disposizione per fornire ai professionisti che parteciperanno, iscritti ad altri ordini il materiale necessario per presentare domanda di riconoscimento di CFP.

#### **Materiale didattico in formato .pdf**

Slide del corso e link per rivedere il corso nell'area riservata ai Soci.

#### **Docenza**

Prof. Francesca Salvo

Docente Università della Calabria

Membro del CTS di Geo.Val. Esperti

#### **Modalità di erogazione del corso**

Il corso verrà erogato in modalità webinar e sarà svolto in formato audio con webcam, supporto alla docenza. Il webinar sarà sviluppato con i primi 100 minuti inerenti le argomentazioni previste ed i finali 20 minuti dedicati alla trattazione delle domande formulate nell'apposita chat durante il webinar. Per partecipare, occorre avere un PC o tablet con connessione internet veloce con collegamento audio con sistema operativo minimo Windows 7 oppure Mac OS X 10.9 (in alternativa smartphone o tablet Android 4.4 o iOS 10).

Il corso è gratuito.

#### **Contatti**

Geo.Val. Esperti - Geometri Valutatori Esperti  
Circonvallazione Clodia n. 163 / 167 - 00183 Roma - Italia  
Tel. +39 06 92959484  
Web: [www.geoval.it](http://www.geoval.it) - e-mail: [corsi@geoval.it](mailto:corsi@geoval.it)