

Corso

LE VALUTAZIONI IMMOBILIARI

DAGLI STANDARD DI VALUTAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

10 e 11 dicembre 2025 • Aula virtuale



PRIMA GIORNATA • 10 DICEMBRE 2025 (10.00-16.30)

► **Standard di valutazione**

- European Valuation Standard
- Linee Guida ABI
- Valutazione ed Efficienza Energetica
- Valutazione e Sostenibilità

► **Valore di mercato e i valori diversi dal valore di mercato**

► **Il segmento di mercato dei beni a destinazione speciale**

► **Segmentazione del mercato immobiliare**

- Parametri economico-estimativi del segmento di mercato
- Dato immobiliare
- Scale di misura
- Superfici immobiliari

► **Prezzo totale, prezzo medio e prezzo marginale**

- Prezzo marginale dell'efficienza energetica
- Caratteristiche immobiliari (elementi di confronto)
- Market Comparison Approach
- Calcolo



Seconda giornata • 11 DICEMBRE 2025 (10.00 - 16.30)

- ▶ **Introduzione alla metodologia finanziaria anche in applicazione degli standard, definizioni, calcoli finanziari**
- ▶ **Canone di mercato (richiamo MCA) e bilancio immobiliare**
- ▶ **Capitalizzazione diretta**
- ▶ **Capitalizzazione finanziaria**
- ▶ **Flusso di cassa**
 - Definizione
 - Rappresentazione
- ▶ **Valore attuale netto**
 - Definizione
 - Investimento tipo point input – continuous output (p.i.c.o.)
 - a rate variabili e investimento iniziale
 - Investimento tipo point input – continuous output (p.i.c.o.)
 - a rate variabili e investimento iniziale e rendita finale
 - Investimento tipo continuous input – continuous output (c.i.c.o.) a costi e rate variabili e investimento iniziale
 - Calcolo del VAN
- ▶ **TIR**
 - Definizione
 - Calcolo manuale
 - Calcolo automatico
 - Verifica
- ▶ **Capitalizzazione finanziaria con rivendita**
 - Definizione di flusso di cassa
 - Definizione di investimento
 - Determinazione del valore di rivendita attraverso il saggio di rivalutazione o svalutazione del prezzo di mercato
 - Determinazione del valore di rivendita attraverso il saggio di capitalizzazione finale
 - Formula del valore secondo il saggio di capitalizzazione finale
 - Yield and change formula con aggiustamenti in base alla rivalutazione del prezzo di mercato o del reddito e del costo
 - Saggio di variazione del reddito lineare od esponenziale
 - Esempio
- ▶ **Analisi del flusso di cassa scontato**
 - Formula
 - Costruzione di un flusso di cassa
 - Valore di trasformazione
 - Determinazione del saggio critico
 - Calcolo del valore retrospettivo o progressivo ad un anno intermedio